

Fullmäktige 20.04.2026

## Godkännande av detaljplanen Skjutsbacken i stadsdel 44 Köklax, område nr 512100

Beredning och upplysningar:  
Haarala Otto  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa-Liisa  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Telefon 09 816 21

### Förslag

Föredragande  
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Skjutsbacken i stadsdel 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 19.2.2018 och ändrad 27.4.2022, område nr 512100.

### Behandling

### Beslut

### Redogörelse

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt småhusområde norr om Hansavägen (Stora landsvägen) nordost om Köklax station. Målet är att planområdet bildar en helhet av småhus som beaktar terrängformer och som har ett varierande bostadsbestånd med kvartersvisa exploateringsgrader på 0,25–0,40.

Vid detaljplaneringen har skyddsobjekt, rekreations- och naturvärden, grönförbindelser, planekonomi samt värdefulla kultur- och naturobjekt beaktats. I detaljplaneringen har man också granskat det nya byggandets förhållande till landskapet och kulturmiljön samt till rekreations- och naturområdena. Vid planeringen har man också som en viktig del beaktat den regionalt viktiga ekologiska korridoren i nord-sydlig riktning öster om området.

En del av växtplatsen för grön sköldmossa, som är en av arterna i bilaga II till EU:s art- och habitatdirektiv, blir dock under byggområdet i planen. Under de senaste åren har utredningsmetoderna för arten som klassificerats som hotad utvecklats och numera antar man att arten är betydligt vanligare än man tidigare beräknat. Under de senaste åren har det gjorts mer än 500 observationer av arten enbart i Esbo. Utifrån förhandlingar som förts med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har man beslutat att använda en del av artens växtplats som byggområde för projektet och i planprocessen utnyttja undantaget enligt naturvårdslagen. Planlösningen äventyrar inte skyddsnivån för grön sköldmossa. Det byggande som anvisas i planen gäller inte sådana platser som är viktiga för bevarandet av grön sköldmossa. Utan undantag från skyddet av grön sköldmossa skulle det vara omöjligt att anpassa projektet till området på grund av de övriga ramvillkoren. Det är möjligt att utnyttja undantag, om man inte kan undvika att störa

fridlysta växter utan betydande ekonomiska tilläggskostnader. Beaktandet av grön sköldmossa skulle i praktiken hindra hela detaljplaneprojektet, eftersom byggvolymerna då inte skulle rymmas i Skjutsbackens planområde.

Skyddsbestämmelserna för grön sköldmossa har setts över efter behandlingen i stadsplaneringsnämnden och de separata avgränsningarna s-2 har lämnats utanför planen, eftersom stadens praxis i fråga om grön sköldmossa har ändrats och som ovan nämns är arten vanligare än vad man tidigare trott. Skyddet av grön sköldmossa har dock beaktats i bestämmelserna för VL/s-området.

Genom detaljplanen ändras den nuvarande Hansavägen, som ägs av staten, till Esbo stads gatuområde. Därmed ingår vägen i stadens underhålls- och iståndsättningsområde. Tack vare gatuområdet sträcker sig planområdet i väst till det detaljplanerade området.

Planområdets areal är cirka 20 hektar och den totala byggrätten är 17 739 m<sup>2</sup> våningsyta. Området saknar tidigare detaljplan.

I det förslag till detaljplan och detaljplaneändring som stadsplaneringsnämnden godkände för behandling i stadsstyrelsen 9.11.2022 har följande ändringar gjorts:

Beteckningarna om våningstal för fastigheterna 49-428-7-25, 49-428-7-20 och 49-428-7-37 i kvarteren nr 44163 och nr 44161 underströks. En understreckad beteckning anger ett våningstal som absolut ska användas. Enligt det ändrade förslaget måste byggnaderna därför bestå av två våningar. På så sätt blir ytan som byggnaderna täcker på tomtens inte för stor i förhållande till tomtens areal. Kvarteren kan då förbli mer grönskande och glesare bebyggda än om byggnaderna byggdes i en våning. Samma ändring har gjorts för de kvartersområden som är belägna på stadens markområden.

De markägare vars fastigheter berördes av en ringa ändring till följd av att våningstalet ändrades, hördes separat per brev 17.2–3.3.2026. Staden fick några förfrågningar med anledning av hörandet, men inga formella anmärkningar lämnades in.

I detaljplanen har det dessutom gjorts andra ändringar som inte påverkar det enskilda intresset, eftersom de ligger på stadens mark.

Från den östra delen av planområdet bortlämnades en del av VL/s-området (närreklamationsområde vars skogiga karaktär i landskapet ska bevaras), s-1 (områdesdel som ska skyddas och där det finns platser där flygekorren förökar sig och rastar) och sm (områdesdel där det finns en fast fornlämning) jämte skydds-beteckningar. Avgränsningen ändrades så att Skjutsbackens planområde inte överlappar utredningsområdet för en bergsdepå i Köklax. Natur- och kulturvärdena i det avgränsade området kommer att beaktas i samband med detaljplaneringen av en bergsdepå, om det beslutas att depån ska byggas i Köklaxskogen.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till detaljplanen Skjutsbacken som omfattar kvarter nr 44158–44163 samt gatu-, frilufts- och specialområden i stadsdel 44 Köklax, ritning nummer 7291, område nr 512100

### Initiativ och aktualisering

Ändringen av detaljplanen har inletts på initiativ av Esbo stad.

Aktualiseringen av planen meddelades i Esbo stads planläggningsöversikt år 2016.

### Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen har det utarbetats ett program för deltagande och bedömning som är daterat 22.1.2018.

### Planområdets nuläge

Planområdet ligger nordost om Köklax station, i ett vidsträckt skogsområde mellan Hansavägen och Köklaxskogen (Snäckskogen). Längs Hansavägen söder om området (i detaljplanen Stora landsvägen) finns gammal småhusbebyggelse. Området har byggts med undantagslov och saknar detaljplan. Hansavägen, det vill säga Stora strandvägen, är en historisk vägsträckning och den enda direkta förbindelsen mellan Köklax och Esbo centrum. Söder om Hansavägen löper tågförbindelsen Kustbanan mellan Helsingfors och Åbo. Esbo ådal, som öppnar sig söder om planområdet, är ett regionalt värdefullt landskap.

Planområdets areal är cirka 20 hektar. Planområdet består huvudsakligen av skog, med undantag för fem egnahemstomter längs Hansavägen. Området som kommer att bebyggas i planområdet är den sydliga sluttningen som öppnar sig mot Esboåns landskap. I området finns några värdefulla kultur- och naturobjekt som bör bevaras. I området finns bland annat ett fast fornlämningsområde, en kulturhistoriskt betydelsefull väg, kärnområden för flygekorren samt områden med grön sköldmossa. Planområdet gränsar i betydande grad till Storkärrets frilufts- och rekreationsområden samt till en viktig ekologisk korridor i nord-sydlig riktning öster om planområdet.

Planområdets terräng varierar från skogbevuxen sluttning till klippiga bergsområden. Höjdskillnaden mellan Hansavägen och områdets högsta punkter är cirka 25 meter.

## **Landskapsplan, generalplan och detaljplan**

### **Landskapsplan**

Planområdet ligger inom en utvecklingszon för tätortsfunktioner i den gällande landskapsplanen för Nyland 2050 och gränsar till Esboåns värdefulla landskapsområde.

### **Generalplan**

I området gäller generalplanen för södra Esbo. I den gällande generalplanen för södra Esbo har planeringsområdet anvisats som småhusområde som ska utvecklas. De områden som omger bebyggelseområdena har anvisats som rekreationsområden. Planområdet gränsar till matargatan Hansavägen–Stora landsvägen. Enligt bestämmelserna i generalplanen ska områdets funktionsduglighet (bl.a. servicen) tryggas genom detaljplanering av kompletterande bebyggelse samt av bättre förutsättningar för kollektivtrafiken. I området byggs i första hand småhus och kopplade småhus.

Öster om planområdet gäller generalplanen för norra och mellersta Esbo, som vann laga kraft i början av år 2024. Skogsområdet öster om planområdet ingår i generalplanen i fråga. I generalplanen för norra och mellersta Esbo har det anvisats ett 500 meter brett grönområde öster om planområdet för att trygga bevarandet av den ekologiska korridoren Köklaxskogen (Snäckskogen) i nord-sydlig riktning. Genom området har det anvisats en järnvägsreservering för en järnväg mellan Esbo och Salo.

Esbos generalplan 2060 är anhängig i planområdet. Generalplanen gäller hela Esbo. Utkastet till generalplan var framlagt sommaren 2024. I utkastet föreslås inga ändringar i markanvändningslösningen i området.

### **Detaljplan**

Området saknar detaljplan. Området har byggts med undantagslov. Den gällande detaljplanen som ligger närmast Skjutsbackens område är Bassebacken, norr om området. På västra sidan av området gäller detaljplanerna Fantsby I och Salttorget I. Planområdet ingick i utkastet till detaljplanen Snäckskogen år 2006.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

På grund av de ändringar som gjorts i förslaget till plan hördes de berörda markägarna per brev 17.2–3.3.2025.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 18.5–17.6.2020. Tre anmärkningar, sex utlåtanden och tre ställningstaganden lämnades in.

Anmärkningarna handlade mest om Snäckskogens naturvärden och dess betydelse som ekologisk korridor. I anmärkningarna var man också orolig över områdets trafikverknings.

I utlåtandena och ställningstagandena lyftes också detaljplanens inverkan på Snäckskogens naturvärden och ekologiska korridor fram.

Dessutom tog utlåtandena ställning till bland annat trafikbullrets inverkan, kulturlandskapet och hanteringen av dagvatten.

## **Förslag till detaljplan**

I detaljplanen har det anvisats kvartersområden för småhus (AP) och kvartersområden för fristående småhus (AO). Kvarterens exploateringsgrad varierar mellan 0,25 och 0,40. Närmare Köklax centrum byggs kopplade suterränghus som terrasseras enligt slutningen, med exploateringsgraden 0,40. Längre bort från stationen ligger tomter för fristående småhus som överläts för byggande av egnahemshus och småhuskvarter som genomförs i bolagsform. Den genomsnittliga exploateringsgraden i kvartersområdena är 0,34.

Våningstalet för kvartersområdena har fastställts enligt områdets terrängformer. I en del av kvarteren ska det byggas suterränghus med källarvåningar, varvid byggnaderna naturligt terrasseras i terrängen. I de tydligt sluttande kvarteren anges det obligatoriska antalet våningar i planen  $\frac{1}{2}$  II –  $\frac{1}{2}$  III I planare terräng är det obligatoriska antalet våningar II.

Syftet med planen är att i området skapa ett småskaligt byggnadsbestånd där långa byggnadsmassor undviks. De tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används som körbanor eller för parkering ska bevaras trädbevuxna, och träd som är värdefulla för landskapet ska bevaras i området. Byggnader i den östra delen av området ska byggas av trä och ha sadeltak. Terrasserade hus kan byggas friare, dock så att byggnaderna anpassas till terrängen med iakttagande av terrängformer. Byggnadskropparna som ligger närmare Hansavägen ska vara kopplade, så att byggnadernas vistelsegårdar skyddas mot buller. Dagvatten ska fördröjas i kvartersområdena i enlighet med planbestämmelserna.

Reglerventilstationen för Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM) vattenledningsnät har i planen anvisats som ett område för samhällsteknisk försörjning (ET).

## **Trafik**

Planområdet ansluter sig till trafiknätet via Stora landsvägen och en tomtgata. I planområdet byggs nya tomtgator i slutningens riktning: Skjutsbacken, Skjutspojksvägen, Skjutsgränden, Betselberget och Skjutsbacksbågen. Höjdskillnaderna i planområdet är betydande. Gatorna har anpassats till sin omgivning i enlighet med terrängen på ett sådant sätt att stora skärningar och terrasseringar undviks.

I södra ändan av gatan Skjutsbacken löper en kombinerad gång- och cykelbana väster om gatan. På Skjutspojksvägen och i norra delen av Skjutsbacken löper en gångbana på ena sidan av gatan. Skjutsgränden, Skjutsbacksbågen och Betselberget är gator utan genomfart och med endast lite trafik. Gatorna har inte gångbanor.

Nya friluftsleder har planerats i området. De anknyter till det nuvarande nätverket norr om området. Friluftslederna börjar vid Skjutspojksvägen, Skjutsbacksbågen och Betselberget. Friluftsleden från Skjutspojksvägen måste byggas genom kvarter nr 44162, eftersom terrängen i änden av vägen inte möjliggör att leden byggs.

Busshållplatserna vid planområdet bevaras. På övergångsstället över Stora landsvägen planeras en refug för att förbättra säkerheten för

busshållplatsens gångtrafik och för att bromsa upp körhastigheterna i området.

Parkeringen ordnas på egna tomter på marknivå och i mån av möjlighet i garage och carportar. Allmän parkering byggs längs Skjutspojksvägen och Skjutsbackens gator samt på vändplatsen vid Skjutsbacksbågen. I området byggs sammanlagt 20 allmänna bilplatser, och målvärdet, en bilplats per 1 000 v-m<sup>2</sup>, uppfylls.

## **Natur och kulturmiljö**

Runt de kvartersområden som byggs bevaras vidsträckta grönområden (VL/s) som ansluter till Köklaxskogens större skogsområde. I beteckningen betonas närreklamationsområdets roll som ekologisk korridor för flygekorren samt för tryggheten av ett landskapsmässigt trädbestånd och områden med grön sköldmossa.

På basis av de naturutredningar som gjorts för området har två kärnområden för flygekorren anvisats för planområdet med beteckningen s-1. I detaljplanen har det dessutom beaktats att de trädbevuxna förbindelserna mellan kärnområdena och Köklaxskogens vidsträckta skogsområde fortsätter via rekreativområden. En rännil som är belägen i planområdets östra del har markerats med beteckningen luo-1 i planen.

I och med de bindande våningstalen är det möjligt att bevara områden i naturtillstånd på tomterna och i samband med bygglov ska en trädkartläggning göras för varje tomt. I planen bestäms dessutom att de tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används som körvägar eller för parkering ska bevaras trädbevuxna, och träd som är värdefulla för landskapet ska bevaras i området.

Stora landsvägen, som är en del av den historiska Stora strandvägen från 1300-talet, har beteckningen (st-1). Bestämmelsen förpliktar till att bevara vägsträckningen och sköta området så att vägens kulturhistoriska och landskapsmässiga värden bevaras. I kvartersområdena längs vägen har det anvisats en 5–10 meter bred skyddszon som ska bevaras som trädbevuxen i riktning mot nya byggnader. Syftet med zonen är att längs vägen bevara en trädbevuxen randzon. Stora strandvägens sträckning fortsätter i Köklax längs Erik Basses väg, genom Köklax gamla centrum i riktning mot Esbogård.

## **Byggrätt**

Planområdets areal är 20 ha.

Den totala byggrätten i planområdet är 17 739 v-m<sup>2</sup>.

Hela den byggrätt som anges i detaljplanen anvisas för bostadsbyggande. Byggrätten fördelar sig enligt användningsändamål enligt följande:

Kvartersområden för småhus (AP): 15 023 v-m<sup>2</sup>

Kvartersområden för separata småhus (AO): 2 716 v-m<sup>2</sup>

Dessutom är 115 102 m<sup>2</sup> närreklamationsområde där miljön ska bevaras (VL/s), 741 m<sup>2</sup> skyddsgrönområde (EV), 80 m<sup>2</sup> specialområde (ET) och 35 431 m<sup>2</sup> gatuområde.

Byggrätten ökar med 17 739 v-m<sup>2</sup>, eftersom planområdet saknat en gällande detaljplan.

Planområdets exploateringsgrad är 0,08.

### **Avtalsförhandlingar**

Staden och markägaren har förhandlat fram ett markanvändningsavtal som har undertecknats 4.3.2026.

### **Detaljplanens ekonomiska verkningar**

Ändringen av detaljplanen medför kostnader för staden för byggande av nya gator och kommunalteknik. I utredningsplanen för kommunalteknik som utarbetats för området har de kommunaltekniska kostnaderna för området uppskattats till cirka 2,4 miljoner euro, varav HRM:s andel för vatten och avlopp är 1,3 miljoner euro.

Från planområdet får staden direkta inkomster i form av inkomster av tomtförsäljning samt i form av avgifter för markanvändningsavtal. Största delen av det område som ska planläggas ägs av staden, vilket innebär att inkomsterna av försäljning av mark är betydligt större än inkomsterna av markanvändningsavtalen. Enligt den preliminära kalkylen över detaljplanens ekonomi är inkomsterna av markförsäljning cirka 10 miljoner euro och avgifterna enligt markanvändningsavtalen cirka 300 000 euro. Inkomsterna uppgår således sammanlagt till cirka 10,3 miljoner euro.

Enligt kalkylen över detaljplanens ekonomi är ekonomin positiv och ger staden inkomster på cirka 9,1 miljoner euro. Om andelen för vatten och avlopp beaktas är inkomsterna cirka 7,8 miljoner euro.

Kalkylerna har gjorts upp i samband med planens behandling i nämnden år 2022, så de kan ha ändrats något.

### **Avgifter**

För utarbetandet av detaljplanen tas ingen planläggningsavgift ut enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen, eftersom detaljplanen utarbetas på stadens initiativ.

### **Godkännande**

Enligt 52 § i markanvändnings- och bygglagen godkänns detaljplanen och detaljplaneändringen av fullmäktige.

### **Fortsatt behandling**

- Utdrag ur fullmäktiges beslut med bilagor: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Meddelande om fullmäktiges beslut om godkännande till de myndigheter, kommunmedlemmar och anmärkare som har begärt detta enligt 94 § i markanvändnings- och byggförordningen

### **Beslutshistoria**

Stadsplaneringsnämnden 27.4.2022 § 61

### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Skjutsbacken, område nr 512100,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Skjutsbacken i stadsdel 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 1.4.2020 och ändrad 27.4.2022, område nr 512100

## Behandling

Under diskussionen lämnade ordförande Nevanlinna understödd av Ülle följande förslag till förkastande: "Jag föreslår att planen förkastas. Motiveringar: Detaljplanen skulle ta bort ett vidsträckt område från Snäckskogens naturområde, som också är en regionalt viktig ekologisk korridor mellan Centralparken och Noux. Planområdet klassificeras som ett naturområde som är viktigt i det ekologiska nätverket (utredningen Ekologiset yhteydet Espoossa 2014). Planområdet ligger dessutom mellan två för de ekologiska korridorerna kritiska flaskhalsar. Enligt utredningen om ekologiska korridorer är det ytterst viktigt att trygga korridoren mellan Centralparken och Noux för att Centralparken ska förbli ett livskraftigt och mångsidigt kärnområde för naturen. I utredningen sägs också att planläggningen är en nyckelfaktor vid tryggande av ekologiska korridorer. Enligt naturutredningen för Skjutsbacken är Skjutsbackens viktigaste naturvärde att området hör till en större skogshelhet, det vill säga Snäckskogen. I naturutredningen konstateras att problemet med Snäckskogen är att randverkningarna ökar, vilket är en följd av att byggandet gradvis sprids mot skogsområdets inre delar. Planen är inte heller i övrigt till sitt läge bra med tanke på stadsstrukturen."

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det hade lämnats ett understött förslag till hemställning och att det krävs omröstning. Nämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder förslaget till förkastande röstar "nej".

10 röstade "ja" och 3 röstade "nej". Efter omröstningen konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden med tio (10) röster mot tre (3) hade förkastat förslaget till återremiss och godkänt ärendet enligt föredragandens förslag.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

## Beslut

Föredragandens förslag godkändes efter omröstning.

Nevanlinna och Ülle reserverade sig mot beslutet och lämnade avvikande åsikter som fogats till bilagorna.

## Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 29.4.2020 § 63

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning av detaljplanen Skjutsbacken, område nr 512100,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Skjutsbacken i stadsdel 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 1.4.2020 och ändrad 29.4.2020, område nr 512100,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

Under diskussionen lämnade ordförande Nevanlinna understödd av Karimäki följande förslag till förkastande: "Jag föreslår att planen förkastas. Motiveringar: Detaljplanen skulle ta bort ett vidsträckt område från Snäckskogens naturområde, som också är en regionalt viktig ekologisk korridor mellan Centralparken och Noux. Planområdet klassificeras som ett naturområde som är viktigt i det ekologiska nätverket (utredningen Ekologiset yhteydet Espoossa 2014). Planområdet ligger dessutom mellan två för de ekologiska korridorerna kritiska flaskhalsar. Enligt utredningen om ekologiska korridorer är det ytterst viktigt att trygga korridoren mellan Centralparken och Noux för att Centralparken ska förbli ett livskraftigt och mångsidigt kärnområde för naturen. I utredningen sägs också att planläggningen är en nyckelfaktor vid tryggande av ekologiska korridorer. Enligt naturutredningen för Skjutsbacken är Skjutsbackens viktigaste naturvärde att området hör till en större skogshelhet, det vill säga Snäckskogen. I naturutredningen konstateras att problemet med Snäckskogen är att randverkningarna ökar, vilket är en följd av att byggandet gradvis sprids mot skogsområdets inre delar.

Efter diskussionen konstaterade ordföranden att det lämnats in ett förslag om förkastande som mötet måste rösta om.

Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder förslaget om förkastande röstar "nej".

Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki och Karhu röstade "ja". Karimäki, Louhelainen och Nevanlinna röstade "nej".

Ordförande konstaterade att stadsplaneringsnämnden godkänt föredragandens ändrade förslag med tio (10) röster mot tre (3).

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:  
Föredragandens förslag godkändes efter omröstning.

Stadsplaneringsnämnden 1.4.2020 § 46

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning av detaljplanen Skjutsbacken, område nr 512100,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplan Skjutsbacken i stadsdel nr 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 1.4.2020, område nr 512100,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

Under diskussionen lämnade Nevanlinna understödd av Saramäki följande förslag till återremiss: "Detaljplanen skulle ta bort ett vidsträckt område från Snäckskogens naturområde, som också är en regionalt viktig ekologisk korridor mellan Centralparken och Noux. Planområdet klassificeras som ett naturområde som är viktigt i det ekologiska nätverket (utredningen Ekologiset yhteydet Espoossa 2014). Planområdet ligger dessutom mellan två för de ekologiska korridorerna kritiska flaskhalsar. Enligt utredningen är det ytterst viktigt att trygga korridoren mellan Centralparken och Noux för att Centralparken ska förbli ett livskraftigt och mångsidigt kärnområde för naturen. I utredningen sägs också att planläggningen är en nyckelfaktor vid tryggande av ekologiska korridorer. Enligt naturutredningen för Skjutsbacken är Skjutsbackens viktigaste naturvärde att området hör till en större skogshelhet, det vill säga Snäckskogen. I naturutredningen konstateras att problemet med Snäckskogen är att randverkningarna ökar, vilket är en följd av att byggandet gradvis sprids mot skogsområdets inre delar. I naturutredningen ges också en rekommendation: Det rekommenderas att byggandet placeras i närheten av redan befintlig bebyggelse.

Återremiss: Planen bereds på nytt så att byggvolymen minskar till en tredjedel av det som nu föreslås och placeras så att den ligger i närheten av den befintliga bebyggelsen. Dessutom beaktas det att byggandet inte till någon del ligger inom grönområdet i generalplanen."

Ordföranden lämnade understödd av Kemppi-Virtanen följande förslag till återremiss: "Kvarter nr 44158 ligger delvis inom grönområdet i generalplanen, vilket framgår av ritningen i anmärkningen. Detta är inte motiverat. Den här delen av kvarteret och gatan Skjutsbacksbågen kan flyttas lite söderut för att lösa problemet. Nämnden torde besluta att förslaget till detaljplan ändras så att det område som ska byggas inte sträcker sig till grönområdet i generalplanen."

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att det lämnats två understödda förslag om återremiss om vilka man måste rösta.

Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag till omröstning. Ordföranden föreslog att man först röstar mellan föredragandens grundförslag och ordförandens förslag till återremiss, och att man sedan röstar mellan förslaget som vann den första omröstningen och Nevanlinnas förslag till återremiss.

De som understödde föredragandens förslag i den första omröstningen röstar "ja" och de som understöder ordförandens förslag till återremiss röstar "nej". Kijärvi röstade "ja". Karimäki, Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki och Karhu röstade "nej".

Ordförande konstaterade att stadsplaneringsnämnden godkänt ordförandens förslag till återremiss med tolv (12) röster mot en (1).

I den andra omröstningen röstade de som understödde Nevanlinnas förslag till återremiss "ja" och de som understödde ordförandens förslag

till återremiss röstade "nej". Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna och Saramäki röstade "ja". Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppe-Virtanen, Donner och Karhu röstade "nej".

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot fyra (4) remitterar ärendet för ny beredning i enlighet med ordförandens förslag till återremiss.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Remitterar ärendet för ny beredning så att det område som ska byggas inte sträcker sig till grönområdet i generalplanen.

## Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 16.3.2026 § 86

## Förslag

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal mellan en privat markägare och Esbo stad som undertecknades 4.3.2026,

2

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Skjutsbacken i stadsdel 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 19.2.2018 och ändrad 27.4.2022, område nr 512100.

## Behandling

Nevanlinna lämnade understödd av Partanen följande förslag till förkastande:

"Stadsstyrelsen förkastar det bifogade markanvändningsavtalet samt detaljplanen Skjutsbacken, ritningsnummer i stadsdel 44 Köklax, ritning nr 7291, daterad 19.2.2018 och ändrad 27.4.2022, område nr 512100, på följande grunder: Om detaljplanen genomförs, skulle den ta bort ett vidsträckt område från Snäckskogens naturområde, som också är en regionalt viktig ekologisk korridor mellan Centralparken och Noux. Planområdet klassificeras som ett naturområde som är viktigt i det ekologiska nätverket (utredningen Ekologiset yhteydet Espoossa 2014).

Planområdet ligger dessutom mellan två för de ekologiska korridorerna kritiska flaskhalsar. Enligt utredningen om ekologiska korridorer är det ytterst viktigt att trygga korridoren mellan Centralparken och Noux för att Centralparken ska förbli ett livskraftigt och mångsidigt kärnområde för naturen. I utredningen sägs också att planläggningen är en nyckelfaktor vid tryggande av ekologiska korridorer. Enligt naturutredningen för Skjutsbacken är Skjutsbackens viktigaste naturvärde att området hör till en större skogshelhet, det vill säga Snäckskogen. I naturutredningen konstateras att problemet med Snäckskogen är att randverkningarna ökar, vilket är en följd av att byggandet gradvis sprids mot skogsområdets inre delar. Dessutom bör det beaktas att det intill

Skjutsbacken för närvarande finns en anhängig detaljplan för en bergsdepå i Köklax. Om depån genomförs, orsakar den åtminstone störningar under byggandet och eventuellt även bestående störningar och olägenheter i Snäckskogens ekologiska korridor och naturområde.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det hade lämnats ett understött förslag som avvek från föredragningen, vilket föranledde omröstning. Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen förkastat Nevanlinnas förslag med 3 röster mot 10. Röstningslistan bifogas till protokollet.

## **Beslut**

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes.

Nevanlinna och Partanen reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

Om detaljplanen genomförs, skulle den ta bort ett vidsträckt område från Snäckskogens naturområde, som också är en regionalt viktig ekologisk korridor mellan Centralparken och Noux. Planområdet klassificeras som ett naturområde som är viktigt i det ekologiska nätverket (utredningen Ekologiset yhteydet Espoossa 2014). Planområdet ligger dessutom mellan två för de ekologiska korridorerna kritiska flaskhalsar. Enligt utredningen om ekologiska korridorer är det ytterst viktigt att trygga korridoren mellan Centralparken och Noux för att Centralparken ska förbli ett livskraftigt och mångsidigt kärnområde för naturen. I utredningen sägs också att planläggningen är en nyckelfaktor vid tryggande av ekologiska korridorer. Enligt naturutredningen för Skjutsbacken är Skjutsbackens viktigaste naturvärde att området hör till en större skogshelhet, det vill säga Snäckskogen. I naturutredningen konstateras att problemet med Snäckskogen är att randverkningarna ökar, vilket är en följd av att byggandet gradvis sprids mot skogsområdets inre delar. Dessutom bör det beaktas att det intill Skjutsbacken för närvarande finns en anhängig detaljplan för en bergsdepå i Köklax. Om depån genomförs, orsakar den åtminstone störningar under byggandet och eventuellt även bestående störningar och olägenheter i Snäckskogens ekologiska korridor och naturområde.

## **Beslutshistoria**

## **Bilaga**

## **Tilläggsmaterial**

- 512100d Kyytimäki asemakaava
- 512100d Kyytimäki kaavamääräykset
- 512100d Kyytimäki kaavaselostus
- 512100d Kyytimäki selostuksen liitteet
- 512100d Kyytimäki havainnekuva

## **För kännedom**